

ESTUDI DE LA SITUACIÓ DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE AL VALLÈS OCCIDENTAL

RESUM EXECUTIU



Cambrà de Comerç
de Sabadell



Cambrà de Comerç
de Terrassa

Amb la col·laboració de:



Gremi de Constructors
d'Obres de Sabadell i
Comarca



GCV
Gremi de la Construcció
del Vallès

INTRODUCCIÓ

L'actual conjuntura de crisi econòmica general té una incidència essencial en el sector de la construcció i l'habitatge i això dóna molta rellevància i interès a l'anàlisi dels seus indicadors i característiques.

Diversos països desenvolupats han vist durant l'última dècada com el sector immobiliari es convertia en un dels motors de l'economia, amb taxes de creixement rècord any rere any, fet que va estimular el creixement de l'economia en general. El nostre país també va registrar un creixement força important, per sobre de molts països de l'entorn, i això va ser gràcies a una aportació molt destacada de la construcció i adquisició d'habitatge.

Des del començament de la crisi econòmica i financera actual, la situació del mercat d'habitatge va experimentar un canvi de tendència registrant una caiguda de les vendes i dels preus, entre d'altres factors, amb una forta repercussió sobre el conjunt econòmic general, especialment remarcable en els sistemes català i espanyol.

Els municipis del Vallès Occidental no han estat una excepció a aquesta tònica. Aquests estan vivint els estralls d'una crisi que ha pres considerables proporcions i afecta a totes les esferes de l'activitat econòmica.

Objecte de l'estudi

La recent dinàmica del mercat immobiliari ha situat a la màxima actualitat els temes relacionats amb el món de l'habitatge. Els habitatges i, més en general, el conjunt d'activitats immobiliàries tenen i han tingut un paper fonamental en el desenvolupament econòmic i social en el nostre país.

En comparació amb altres economies, l'espanyola s'ha vist proporcionalment més afectada com a conseqüència de veure's sustentada en major grau sobre el sector immobiliari. Aquest fet ha propiciat que un gran nombre d'empreses constructores i promotores s'hagin quedat sense capacitat per renovar el finançament i poder mantenir l'oferta que no es ven, o la nova producció.

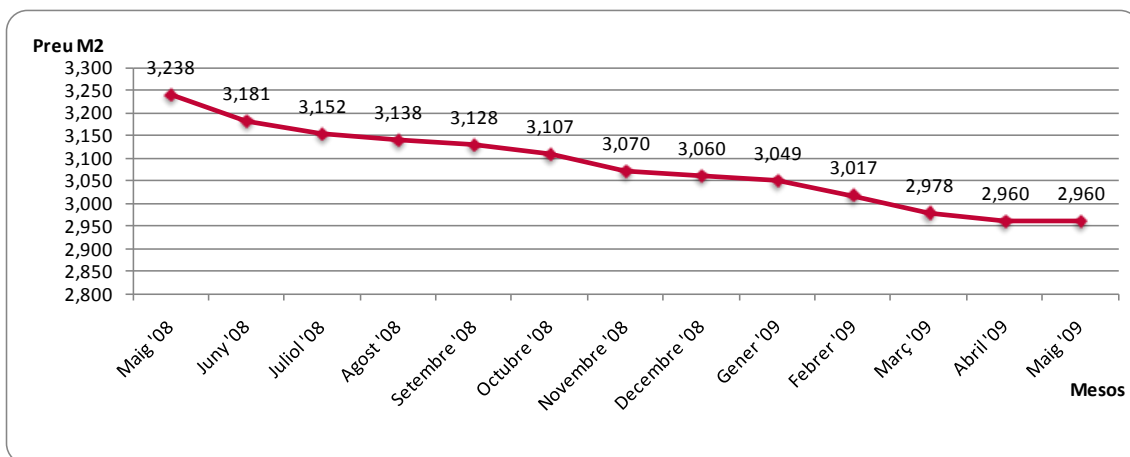
La disminució del preu de l'habitatge, com es pot apreciar en el gràfic següent, reflecteix principalment una caiguda del preu del sòl juntament amb un ajustament dels preus de comercialització en el darrer any. La frenada de les transaccions immobiliàries ha anat elevat el nombre d'estoc d'habitatge en el mercat, on els actius immobiliaris de les empreses promotores també s'han depreciat. Aquest fet fa que les empreses redueixin la producció i la inversió, ja que aquestes utilitzaven els seus actius immobiliaris com a garantia de crèdit.

A tall introductori cal tenir en compte que el creixement del sector de la construcció a Espanya a l'any 2006 va ser del 5.3%, el 2007 va baixar al 3.5% i el 2008 va registrar un retrocés del 3.3%, dada que certificava el final d'un cicle expansiu molt important (fa deu anys, l'any 1999, el creixement va ser del 8.7%).

D'altra banda, les darreres dades de l'estadística de transmissions de drets de la propietat pel que fa a la compravenda d'habitatges també ens indiquen aquesta frenada de l'activitat i de la demanda: el mes de març de 2009 aquestes compravendes van disminuir un 24.3% respecte el mateix mes de l'any anterior per al conjunt d'Espanya. Pel cas de Catalunya, entre març de 2008 i març de 2009 la compravenda d'habitatge lliure va caure un -38.7%, i a la província de Barcelona un -37.2%.

La desacceleració econòmica va començar impactant en el sector de la construcció i immobiliari, acumulant ja molts mesos de recessió de l'activitat com a resultat de la reducció de la demanda i l'increment progressiu de l'estoc d'habitatge.

Evolució del preu de l'habitatge a Catalunya (2008 – 2009)



Font: Elaboració pròpia.

A la situació d'estancament i retrocés del mercat s'hi afegeix la crisi financera que ha reduït la disponibilitat de crèdit per a inversions i per circulat, la qual cosa agreuja la situació econòmica de les empreses del sector i compromet la viabilitat de futur en un entorn de frenada de les vendes.

Sorgeix així una conjuntura molt delicada des del punt de vista de l'oferta com de la demanda, generant un escenari crític el qual justifica la realització del present estudi.

En les actuacions destinades a la promoció econòmica i el sector de la construcció i habitatge, les Cambres de Comerç disposen dels respectius òrgans consultius com la Comissió d'Infraestructures, Urbanisme i Mobilitat de la Cambra de Terrassa i la Comissió d'Urbanisme, Infraestructures i Transport de la Cambra de Sabadell. Una de les seves accions és la promoció d'estudis i projectes de defensa dels interessos dels empresaris del sector, en la qual s'emmarca aquest estudi.

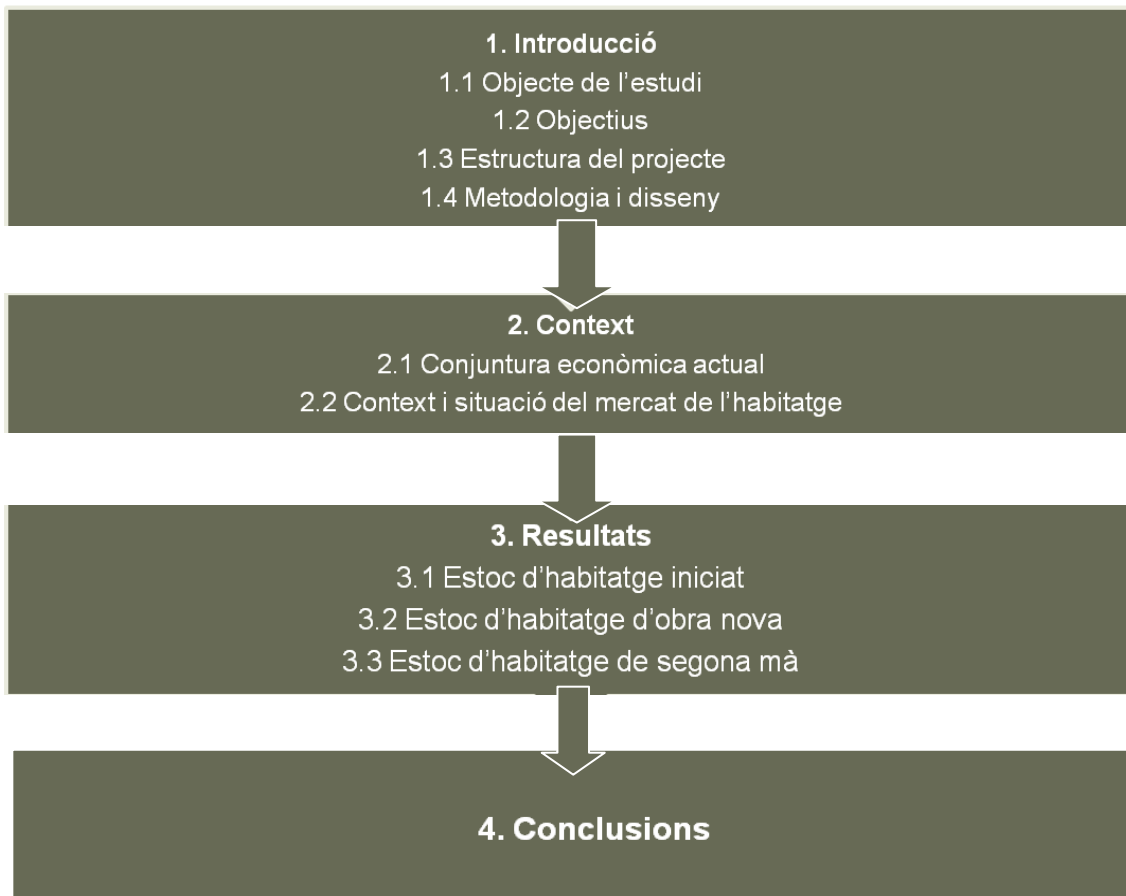
El present document és el resultat de la col·laboració entre les següents entitats:

- Cambra Oficial de Comerç i Indústria de Sabadell
- Cambra Oficial de Comerç i Indústria de Terrassa
- Gremi de Constructores de Sabadell i Comarca.
- Gremi de la Construcció del Vallès

Objectius de l'estudi

- Elaborar una estimació del volum d'estoc d'habitatge existent al Vallès Occidental.
- Analitzar les seves característiques pel que fa a tipologies i règims per aportar informació directa i actual sobre l'estoc.
- Identificar els factors que intervenen en les dinàmiques del mercat de l'habitatge.
- Definir propostes per a la reflexió del sector de l'habitatge que permetin afrontar millor la conjuntura actual i la seva reactivació socioeconòmica.

Estructura del projecte



Metodologia

- Àmbit de l'estudi: empreses constructores i promotores amb activitat a la comarca del Vallès Occidental.
- Població: 23 municipis del Vallès Occidental.
- Univers: 3.389 Empreses constructores i promotores.
1.312 Constructores i 2.077 Promotores.
- 294 casos analitzats, seleccionats no aleatòriament, sinó en base al major volum de facturació.
- Metodologia de treball :Qüestionari / Entrevista personal
- Període de realització Gener 2009 al Maig 2009
- Les dades obtingudes es basen en la informació recollida en les enquestes facilitades per les diferents entitats i empreses.

CONTEXT

Conjuntura econòmica actual

La situació actual del teixit econòmic i financer es veu fortament afectada pel context d'una crisi que va tenir els seus orígens als Estats Units i que s'ha estès a nivell global de forma progressiva. Els experts la senyalen com la "crisi dels països desenvolupats", ja que les seves conseqüències s'observen fonamentalment en els països més rics del món, però amb risc important d'estendre's a la resta d'espais econòmics.

Entre els principals factors causants estarien:

- l'alt nivell de preus de les matèries primeres,
- la sobrevaloració de productes,
- l'alta inflació i,
- la crisi creditícia i hipotecària.

Àmbit Estatal

Un dels factors que va propulsar el creixement del sector immobiliari en la majoria de països va ser el baix nivell dels tipus d'interès reals. Això va reduir considerablement el cost del finançament i, en conseqüència, va augmentar tant l'oferta com la demanda. Per citar un exemple, al 2007 la riquesa immobiliària representava més del 80% de la riquesa bruta de les llars.

A dia d'avui la situació ha canviat, el context econòmic que es viu ha propiciat una reducció molt forta en la demanda d'habitatge. L'oferta supera amb escreix la demanda pel que inevitablement s'ha generat un estoc d'habitatge pendent de comercialització

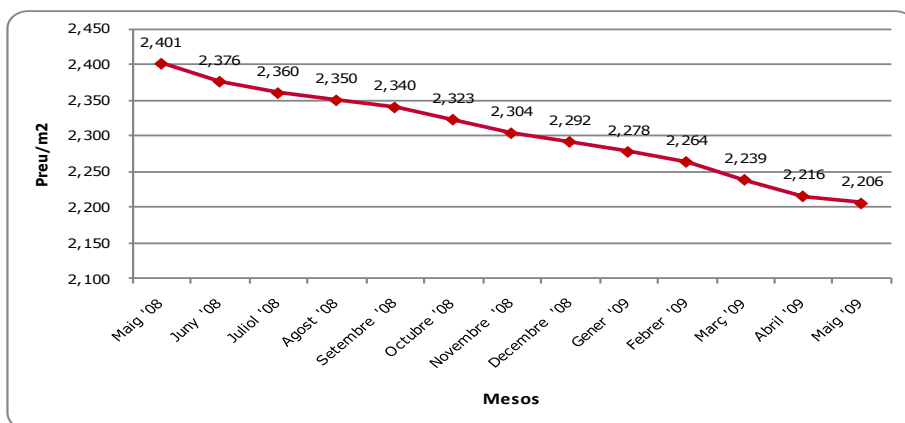
Alguns dels factors importants que expliquen la dinàmica recent del sector de l'habitatge a Espanya són:

▪ La caiguda de preus

El principal problema del sector és que oferta i demanda estan molt descompensades i això genera un estoc d'immobles. Les famílies no estan disposades a adquirir un habitatge sinó és a un preu més baix, per tant, les empreses del sector immobiliari s'han vist obligades a reduir els seus preus i marges per tal que aquest estoc sigui absorbit.

Les expectatives d'una major caiguda dels preus en els pròxims mesos contribueix a paralitzar encara més la demanda. L'ajustament de preus és un procés llarg, i en el cas de l'habitatge es pot allargar tres o quatre anys més. A nivell espanyol s'estima un estoc entre 800.000 i 1.400.000 habitatges provocant una sobreoferta que es mantindrà fins un horitzó temporal incert.

Evolució del preu de l'habitatge a Espanya (de maig 2008 a maig 2009)



Font: Elaboració pròpia

Un altre sector afectat per la disminució del preu de l'habitatge són les entitats financeres, ja que corren el perill de la reducció del valor de les garanties hipotecàries dels crèdits en mora per sota del valor del crèdit concedit, cosa que afectaria a la seva rendibilitat. Aquest element dificulta les seves capacitats de finançament, de manera que es podrien veure obligades a reduir l'oferta de crèdit i augmentar la liquiditat del seu actiu de manera preventiva per cobrir potencials eventualitats.

■ L'atur

L'atur reflexa no només l'impacte de la crisi financera sinó també la brusca contracció de la construcció. L'economia espanyola a hores d'ara ja està registrant taxes negatives, el que fa preveure que encara es deteriorarà més el mercat laboral.

Àmbit Català

Fa poc més d'un any es podia fer un balanç positiu amb un creixement de l'economia catalana i una evolució encara intensa del sector de la construcció. L'any 2008 havia estat l'escenari d'un important canvi de tendència en el sector de l'habitatge, un canvi relativament suau en el primer semestre, però que es va anar confirmant com a molt accentuat en la segona meitat de l'any 2008.

Com a dada de referència, els projectes d'habitatges visats de nova construcció van baixar dels prop de 85.000 habitatges el 2007 als 62.000 habitatges el 2008, i l'activitat en el mercat encara va caure molt més.

Les tramitacions d'habitatges en el mercat, tant d'obra nova com de segona mà, es reduïren de forma substancial des de mitjans del 2006 i, segons les dades publicades pel Col·legi de Registradors de Barcelona, en els darrers 12 mesos a Catalunya han caigut un 43%.

El termini mitjà de comercialització d'una promoció l'any 2008 va arribar als 32 mesos, (quan l'any 2005 era de només 14 mesos), i s'ha anat allargant encara més durant els darrers mesos.

Àmbit Comarcal

Pel que fa a la situació socioeconòmica de la comarca del Vallès Occidental cal destacar que l'atur oficial de gener de 2009 afecta ja a 61.000 treballadors, registrant les taxes més elevades en el sector de la construcció.

D'altra banda, els tres grans sectors econòmics de la comarca –la construcció, la indústria i els serveis- han perdut empreses, i només en el sector de l'agricultura i, en menor mesura, en el de serveis, s'incrementa el nombre d'assalariats.

La disminució d'habitatges projectats es situa per sota de la mitjana catalana. Les dades del Col·legi d'Arquitectes de Barcelona apunten que els pisos i cases projectats a tota la comarca del Vallès Occidental es van reduir a la meitat ja a l'any 2007. L'edificació residencial d'obra nova s'ha reduït en el 2008 un 73% al Vallès Occidental.

A la comarca, la crisi del sector de la construcció ha estat més forta que a d'altres territoris catalans; a la demarcació de Terrassa per exemple, s'ha passat dels 2.336 pisos construïts l'any 2007 als 853 l'any 2008. Això suposa una davallada d'un 77%.

L'única activitat que resisteix és la d'alguns promotors que estan acabant obres per intentar donar sortida a l'estoc de pisos, mentre que només es visen alguns habitatges unifamiliars, reformes i petites autopromocions.

Pel que fa als habitatges amb certificats de final d'obra, es van reduir un 8,4% l'any passat. El 2008 es van acabar 8.733 pisos, una xifra prou reduïda si es compara amb la de l'any anterior que fou de 9.533 immobles.

La crisi de la construcció d'obra nova al Vallès Occidental es pot extrapolar a les immobiliàries, així com altres agents econòmics.

De ben segur el mercat immobiliari s'acabarà recuperant però, segons diferents observadors, difícilment tornarà a assolir els alts nivells que va aconseguir fa uns anys. La sortida d'aquest període recessiu passa per una lenta autoregulació del mercat i dependrà en bona mesura de com es desenvolupi la situació en altres mercats paral·lels.

CONJUNTURA ECONÒMICA

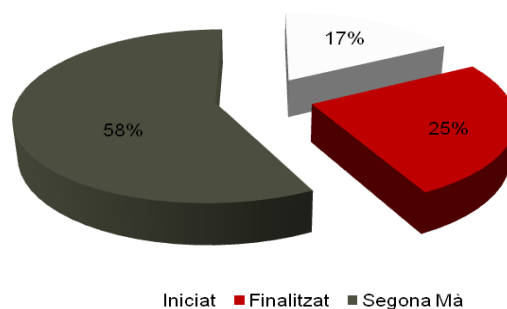
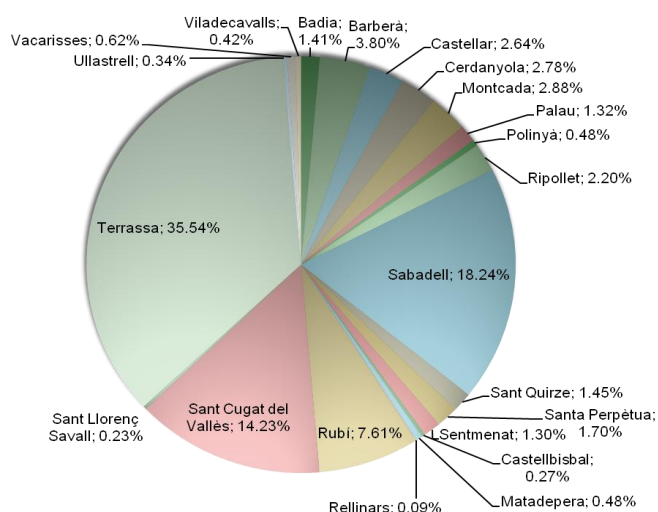
- Crisi financera i econòmica que ha provocat una recessió del PIB a partir del 2007: **a Catalunya ha caigut del 3.5% (2007) al 0.7% (2008).**
- La recessió és més acusada a la construcció: **del 3.6% (2007) al -3.0% el 2008.**
- L'impacte sobre el conjunt dels sectors també és més elevat aquí degut al pes de la construcció sobre el total de l'economia: l'any 2008 va ser un **9.5% del PIB de Catalunya** ; i en el total espanyol suposa l' **11,6%** del VAB de l'economia , mentre que a la zona euro és del **6.5%**.
- La crisi ha afectat la debilitat de la demanda i la caiguda de la compravenda: entre març de 2008 i març de 2009 la compravenda d'habitatge lliure va caure un **-38.7% a Catalunya.**
- Aquesta situació té una repercussió molt forta en l'atur: entre abril de 2008 i abril de 2009 la xifra d'aturats del sector de la construcció a Catalunya ha augmentat un 158%.

RESULTATS

RESULTATS COMARCALS

Distribució de l'estoc d'habitatge per municipis

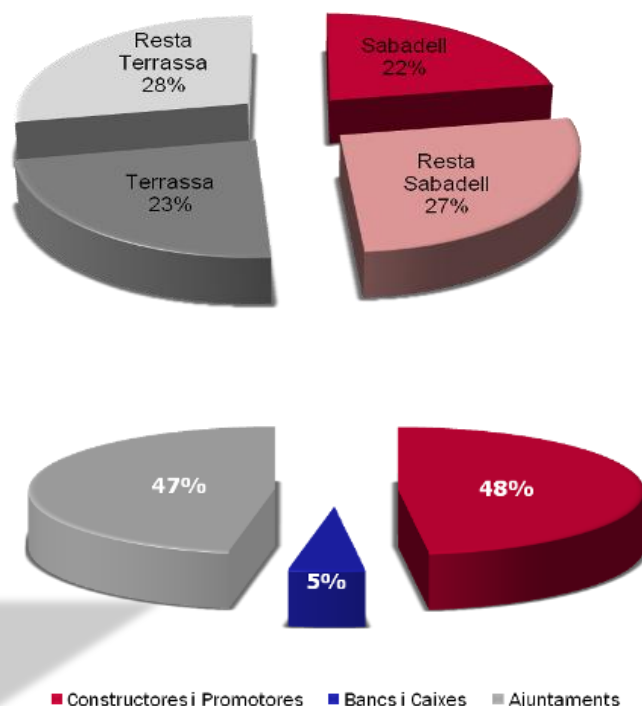
Estoc d'Habitatge al Vallès Occidental segons tipologia							
Municipi	Iniciada		Obra Nova		Segona mà		TOTAL
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	
Badia	0	42	0	0		298	340
Barberà	0	306	0	192	79	339	916
Castellar	2	41	83	143	211	156	636
Cerdanyola	0	130	2	89	65	386	672
Montcada	0	264	2	142	11	276	695
Palau	0	0	14	7	210	88	319
Polinyà	0	0	21	35	13	46	115
Ripollet	0	128	2	46	16	340	532
Sabadell	11	909	13	935	264	2,269	4,401
Sant Quirze	4	72	27	122	76	48	349
Santa Perpètua	0	71	2	114	26	197	410
Sentmenat	3	38	3	167	33	70	314
TOTAL Sabadell	20	2,001	169	1,992	1,004	4,513	9,699
Castellbisbal	0	1	1	1	37	24	64
Gallifa	0	0	0	0	0	0	0
Matadepera	4	38	31	4	36	2	115
Rellinars	0	0	10	0	11	1	22
Rubí	8	75	19	238	313	1,183	1,836
Sant Cugat del Vallès	55	958	66	697	393	1,264	3,433
Sant Llorenç Savall	1	4	6	3	35	6	55
Terrassa	111	847	101	2,687	642	4,188	8,576
Ullastrell	8	0	23	22	19	10	82
Vacarisses	0	6	32	6	103	2	149
Viladecavalls	0	0	5	7	74	16	102
TOTAL Terrassa	187	1,929	294	3,665	1,663	6,696	14,434
TOTAL VALLÈS OCCIDENTAL	207	3,930	463	5,627	2,667	11,209	24,133



*.Les dades es basen en les informacions facilitades per entitats i empreses.

HABITATGE INICIAT

Resum habitatges Obra Iniciada per municipis	
Municipi	TOTAL
Badia	42
Barberà	306
Castellar	43
Cerdanyola	130
Montcada	264
Palau	0
Polinyà	0
Ripollet	128
Sabadell	920
Sant Quirze	76
Santa Perpètua	71
Sentmenat	41
TOTAL Sabadell	2021
Castellbisbal	1
Gallifa	0
Matadepera	42
Rellinars	0
Rubí	83
Sant Cugat del Vallès	1013
Sant Llorenç Savall	5
Terrassa	958
Ullastrell	8
Vacarisses	6
Viladecavalls	0
TOTAL Terrassa	2116
TOTAL VALLÈS OCCIDENTAL	4137



Demarcació de Sabadell

- La ciutat de Sabadell té **920 habitatges** sobre 2021 a la demarcació, seguida de Barberà (306), Montcada (264), Cerdanyola (130) i Ripollet (128).
- La **superfície mitjana** va de 44,62 m² (1 habitació) a 121 m² (4 o més habitacions).
- El **41,2%** tenen **2 habitacions**, però amb un important nombre de pisos amb només **1 habitació: 14,35%** dels habitatges.
- El preu mitjà per metre quadrat d'un habitatge plurifamiliar és de **3768.15 €/m²** i l'habitatge unifamiliar és de **2419.03 €/m²**.

Demarcació de Terrassa

- Sant Cugat** és el municipi amb més concentració, 1.013 habitatges, **seguit de Terrassa** amb 958 habitatges.
- El **preu mitjà** de l'habitatge **plurifamiliar** és de **3.418 €/m²** i **3.099 €/m²** pels **unifamiliars**.
- La superfície mitjana dels habitatges va de **49 m²** (1 habitació) a **133 m²** (4 o més habitacions).

Habitatge amb Protecció Oficial (HPO)

- A la demarcació de Sabadell hi ha **709 pisos d' HPO**, el **6% dels quals corresponen a règim de lloguer**.
- A la demarcació de Terrassa es localitzen un total de **1.266 habitatges d' HPO**, **44.5% de compra i 55.5% lloguer**
- A Terrassa dos municipis concentren el **90% de l'habitatge protegit**, Sant Cugat del Vallès i Terrassa.

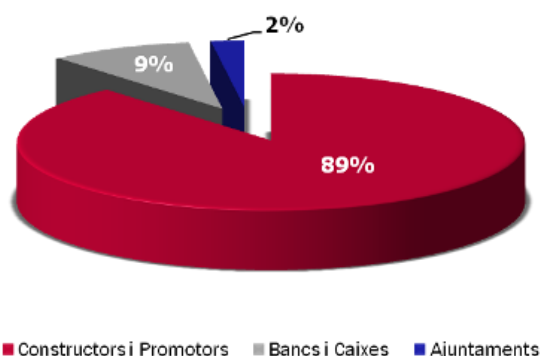
Habitatge en règim lliure

- La demarcació de Sabadell té un estoc de **965 habitatges iniciats** que pertanyen a empreses del sector de la construcció, dels quals el **96% són pisos i el 4% cases**.
- La demarcació de Terrassa comptabilitza un estoc de **581 habitatges, dels quals el 68% són pisos i el 32% cases**.
- A ambdues demarcacions els pisos en règim de lloguer representen entre un 5 – 8% de l'estoc total.
- No s'han localitzat habitatges d'obra iniciada en propietat de les entitats bancàries a Sabadell, mentre que a la demarcació de Terrassa es troben **222 pisos**.

HABITATGE D'OBRA NOVA

Taula 34. Resum habitatges Obra Nova per municipis

Municipi	TOTAL
Badia	0
Barberà	192
Castellar	226
Cerdanyola	91
Montcada	144
Palau	21
Polinyà	56
Ripollet	48
Sabadell	948
Sant Quirze	149
Santa Perpètua	116
Sentmenat	170
TOTAL Sabadell	2161
Castellbisbal	2
Gallifa	0
Matadepera	35
Rellinars	10
Rubí	257
Sant Cugat del Vallès	763
Sant Llorenç Savall	9
Terrassa	2788
Ullastrell	45
Vacarisses	38
Viladecavalls	12
TOTAL Terrassa	3959
TOTAL VALLÈS OCCIDENTAL	6120



- El total de la demarcació de la cambra de Sabadell és de **2.161 habitatges** d'obra nova, la ciutat de **Sabadell representa el 44%** del total (948), seguit de Castellar (226), Barberà (192) i Sentmenat (170).
- La superfície mitjana de pisos d'1 habitació és de 55.73 m², 2 hab. 72.55 m², 3 hab. 100.5 m² i de 4 hab. 127.32 m².
- El **preu mig** d'un habitatge **plurifamiliar és de 3.544 €/m² i d'unifamiliar de 2787 €/ m²** A Sabadell el preu mig és de 3.900 €/m² (pisos) i 3.780 €/m² (cases). El preu/m² més alt correspon a Cerdanyola.

- Els preus mitjos de **lloguer** són de **849 i 1.150.05 €/mes** per a pisos i cases, respectivament.
- Existeix un 10% d'habitatges d'1 habitació, 31% de 2 hab., 33% de 3 hab. i 16% habitatges de 4 hab.
- L'estoc d'obra nova de la demarcació de la cambra de Terrassa suma un **total de 3.827**, la ciutat de Terrassa representa el **70%**, amb un estoc de **2.704 habitatges**, seguida de Sant Cugat (763) i Rubí (257).
- La superfície mitjana de pisos d'1 habitació és de 51m2, 2 hab. 66m2, 3 hab. 93m2 i de 4 hab. 121m2.
- El **preu mig** d'un habitatge plurifamiliar és de **3.803 €** mentre que l'habitatge unifamiliar és de **2.517 €**. A Terrassa el preu mig és de 3.793 € (pisos) i 3.319 € (cases).
- Pel lloguer els preus són de **800 i 1.340 €/mes**, pels pisos i cases.
- Existeix un 25% d'habitatges d'1 habitació, 34% de 2 hab., 27% de 3 hab. i 6% d'habitatges de 4 hab..

Règim Lliure

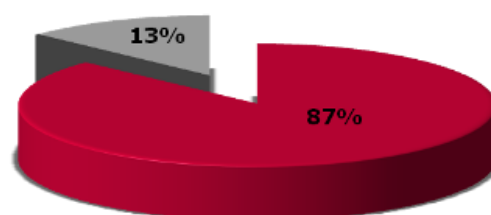
- L'estoc de compra a **Sabadell** és de **1.952 habitatges**, mentre que a **Terrassa** és de **3.014** (94% pisos i 6% cases).
- La capital de Sabadell representa el **45%** del total d'estoc de la demarcació, mentre que Terrassa representa el **74%** de la seva.
- La demarcació de Terrassa presenta una **estructura** urbana més **unifamiliar** (Sant Cugat, Vacarisses i Matadepera). A la demarcació de Sabadell, destacar Castellar (54% del total de cases).
- Pel que fa al lloguer, cada cop més empreses **aposten per** la comercialització de pisos de **lloguer**, donada la situació de crisi.
- A **Sabadell** es troben **89 habitatges**, mentre que a **Terrassa** representen un 14% de l'estoc nou (**367**).

HPO

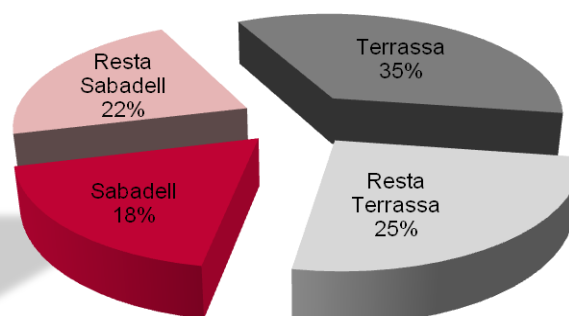
- Els únics municipis que presenten estoc d'HPO d'obra nova en **règim de compra** són Terrassa amb 64 habitatges i Sant Cugat amb 48 habitatges. De **lloguer** només Terrassa amb 20 habitatges.

SEGONA MÀ

Estoc habitatge de Segona mà Vallès Occidental	
Municipi	TOTAL
Badia	298
Barberà	418
Castellar	367
Cerdanyola	451
Montcada	287
Palau	298
Polinyà	59
Ripollet	356
Sabadell	2533
Sant Quirze	124
Santa Perpètua	223
Sentmenat	103
TOTAL Sabadell	5517
Castellbisbal	61
Gallifa	0
Matadepera	38
Relinars	12
Rubí	1496
Sant Cugat del Vallès	1657
Sant Llorenç Savall	41
Terrassa	4830
Ullastrell	29
Vacarisses	105
Viladecavalls	90
TOTAL Terrassa	8359
TOTAL VALLÈS OCCIDENTAL	13876



■ Constructors i Promotors ■ Bancs i Caixes



Demarcació de Sabadell

- L'estoc de la demarcació és de **5.517 habitatges**, la ciutat de Sabadell representa el **46% d'aquest total, amb un valor de 2.533 habitatges**, seguit de Barberà (418), Castellar (367), Ripollet (356).
- La superfície mitjana de pisos d'1 habitació és de 54.2 m², 2 hab. 75.12 m², 3 hab. 103 m² i de 4 hab. 145.13 m²
- El preu mig d'un habitatge plurifamiliar és de **3.106.60 €/m²** mentre que l'habitatge unifamiliar és de **3107 €/m²**.
- Els preus mitjos de lloguer a Sabadell són de **742 i 1.069 €/mes** per a pisos i cases, respectivament.
- Existeix un 2% d'habitatges d'1 habitació, 14% de 2 hab., 49% de 3 hab. i 15.5% habitatges de 4 habitacions.

Demarcació de Terrassa

- El total de la demarcació és de **8.359 habitatges**, la capital de Terrassa representa el 58% de la demarcació, amb un estoc de **4.830 habitatges**, seguida de Sant Cugat (1.657) i Rubí (1.496).
- La superfície mitjana de pisos d'1 habitació és de 48 m², 2 hab. 79 m², 3 hab. 90 m² i de 4 hab. 125 m².
- El preu mig d'un habitatge plurifamiliar és de **3.330 €/m²** mentre que l'habitatge unifamiliar és de **2.890 €/m²**.
- El preu del lloguer dels pisos i de les cases es de **830 i 1.293 €/mes**.
- Existeix un 5% d'habitatges d'1 habitació, 15% de 2 hab., 44% de 3 hab. i 15% habitatges de 4 habitacions.

Agents de la Promoció Immobiliària

- L'estoc de compra a **Sabadell** és de **5.220 habitatges**, mentre que a **Terrassa** és de **5.905**.
- Els habitatges **unifamiliars** guanyen terreny a la tipologia de segona mà, representant un **20% del total**.
- La capital de **Sabadell** representa el **45%** del total d'estoc de la demarcació, mentre que **Terrassa** representa el **58%**.
- Pel que fa al **lloguer**, a Sabadell representa el 10% del total (amb un total de 631 habitatges), mentre que a Terrassa és més d'un 15% (905).

Entitats Financeres

- L'estoc de compra a **Sabadell és de 254 habitatges** (87% pisos, 13% cases) i a **Terrassa de 1.289** (16% són cases), destacant Sant Cugat, Rubí i capital.
- Pel que fa al **lloguer**, a **Sabadell** representa un 12.5% del total de lloguer i **Terrassa** representa un 22% (on més del 90% són pisos).

CONCLUSIONS

Analítiques

- La demarcació de **Terrassa presenta el 60%** de l'estoc comarcal amb **14,434 habitatges**, mentre que la demarcació de **Sabadell en té 9,699**.
- El **57%** de l'habitatge és de **segona mà**, i el **43%** a **obra nova**.
- Els **municipis** amb més estoc acumulat són **Terrassa, Sabadell, San Cugat del Vallès i Rubí. Sabadell presenta la meitat de pisos que Terrassa amb gairebé mateixa població**.
- El **preu de l'oferta** d'habitatge es va situar a un **preu molt per sobre del poder adquisitiu** de bona part de la població.
- La **bona situació econòmica** propiciava el **canvi d'habitatge** de millora, fomentant un mercat de **segona mà** molt important. **L'elevat estoc** de pisos de segona mà **dificulta la sortida** als pisos d'obra nova.
- L'estoc d'obra nova i de segona mà presenta uns **criteris de localització** diferents. La localització de l'estoc d'obra nova depèn de la intensitat constructiva de cada municipi, mentre que el mercat de segona mà té criteris geogràfics.

Propositives

- Cal elaborar i consensuar **estratègies de col·laboració** entre sector **públic i privat**.
- Necessitat **d'ajustar l'oferta** existent a la **demanda**, amb el lloguer o el lloguer amb opció a compra.
- S'ha d'incentivar les **polítiques comercials, de màrqueting i de finançament** per adaptar-les als diferents segments de població .
- Cal **evitar incrementar** significativament el **parc d'habitatges** fins al 2012, amb grans operacions, com les Àrees residencials estratègiques.
- La política a seguir ha d'anar encaminada de forma intensiva a **millorar la qualitat, accessibilitat, i sostenibilitat** del parc existent, suprimint desequilibris qualitatius.
- Facilitar les polítiques de **rehabilitació** d'habitatges.
- Incorporació de polítiques de **R+D+I** en el sector de la construcció per augmentar la seva **competitivitat**.
- Facilitar les polítiques de **cessió d'ús del sòl** per reduir les despeses en els **preus d'adquisició** de sòls.